

4-15227

20

נחמה בוגין בע"מ N. Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

03.08.2004



טבלת איזון המהווה נספח לתכנית מפורטת

מס' הר/מק/482/3/ב'

חלקות 88, 91 בגוש 6453

רחוב השלום, הוד השרון

4-15227

מס' הר/מק/482/3/ב'

4.8.04

doc2004\מס' הר/מק/482/3/ב'

רח' פנחס רוזן 96 תל אביב טל: 03 - 6442484 (רב קווי) פקס: 03 - 6442485

מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב 61430 E-Mail: appraisers@bogin.co.il

P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430, Tel: 03 - 6442484 Fax: 03 - 6442485



חברי לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



**Appraisal
Institute**

תאריך: 1 אוגוסט, 2004
מספרנו: 4225/01/04 א

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"

טבלת איזון המהווה נספח לתכנית מפורטת

מס' הר/מק/3/482/ב

חלקות 88, 91 בגוש 6453

רחוב השלום, הוד השרון

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום, בועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים", ערכנו סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת השומה:

טבלת איזון למקרקעין שבנדון, הכלולים בתכנית מפורטת מס' הר/מק/3/482/ב, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

2. פרטי המקרקעין:

גוש: 6453

חלקות: 88, 91

שטח התכנית: 2.648 ד'

זכויות משפטיות: בעלות

מיקום: רחוב השלום 20, הוד השרון

הוצאת המדינה
מחיר
4.8.06



חברי לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

רח' פנחס חזן 96 תל אביב טל: 6442484 - 03 (רב קווי) פקס: 6442485 - 03
מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב 61430 E-Mail: appraisers@bogin.co.il
P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430, Tel: 03 - 6442484 Fax: 03 - 6442485



Appraisal
Institute

3. תיאור הסביבה והמקרקעין:

3.1. המקרקעין שבנדון ממוקמים ברחוב השלום, ב"שיכון עממי", במערב הוד השרון. רחוב השלום הינו רחוב דו סיטרי היוצא מרחוב א.ד. גורדון ומתנקז לרחוב הורד.

3.2. סביבת המקרקעין הינה מגורים צמודי קרקע ותיקים משולבים בבניה חדשה. הסביבה מפותחת וכוללת כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. גבולות המקרקעין - מצפון - מגרשים ריקים, ממערב - בתי מגורים צמודי קרקע, מדרום - רחוב השלום ובתי מגורים צמודי קרקע, ממזרח - שטח ציבורי פתוח המשמש עבור גן שעשועים.

3.3. המקרקעין נשוא השומה מהווים קרקע למגורים בשטח 1,115 מ"ר עליה בנוי מבנה חד קומתי ותיק בשטח של כ- 74 מ"ר המשמש לצרכניה (עפ"י היתר בניה מיום 17.5.56) מבנה זה בנוי במפלס הגבוה במעט מרחוב השלום.

4. המצב התכנוני:

כפי שנמסר בועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים", חלות במקרקעין שבנדון, בין השאר, תכניות בנין עיר הבאות:

4.1. תכנית מפורטת מס' הר/3/482, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4933 מיום 16.11.00.

יעוד המקרקעין: ש.צ.פ. - 131 מ"ר (מגרש 88 א')

מגורים ב' - 1115 מ"ר (מגרשים 88 ב' - 984 מ"ר, 88 ג' - 131

מ"ר)

הוראות התכנית:

- ישונו גבולות החלקה ללא שינוי סה"כ שטח החלקה. יוקצה פס לשצ"פ בקטע הגובל עם חלקה 19 שיקוזז עם קרקע מחלקת הדרך 91.
- יעוד החלקה ישונה מאזור מסחרי לאזור מגורים ב'.
- בחלקה תמוקמנה 4 יח"ד עפ"י תכנית בינוי.

המקרקעין תוכננו ולבניה

4.8.04

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

הוראות בניה באזור מגורים ב':

- שטח עיקרי - 4 יח"ד X 175 מ"ר סה"כ 700 מ"ר
 - שטח שירות - 4 יח"ד X 38 מ"ר סה"כ 152 מ"ר + מרתף בקונטור המבנה
 - מס' קומות - מרתף + 2 קומות + עליית גג גובה מירבי 9 מ'
 - תכסית הקרקע - 35% לא כולל חניות מקורות
 - שטחי השירות כוללים ממ"ד - 8 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר
- עפ"י תשריט התכנית (הכולל תשריט בינוי):
- מגרש 88 ב' למגורים - בשטח 984 מ"ר כולל את מבני המגורים בשלמות ומחצית צפונית של 8 מקומות החניה.
- מגרש 88 ג' למגורים - בשטח 131 מ"ר בעל צורה דמויית רצועה ברוחב של עד 3 מ' כולל מחצית דרומית של 8 מקומות החניה.

4.2. תכנית מתאר לתוספות בניה מיוחדות מס' הר/1002, פורסמה בי.פ. מס' 5189 מיום 27.5.03.

בין הוראות התכנית:

- לא יעלה שטח עליית הגג על 30 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות) לסך השטחים בגובה 1.8 ומעלה.
- תותר הקמת פרגולות במרפסות פתוחות. לא יעלה שטח הפרגולה בחצר על 50 מ"ר או 30% משטח התכסית הפנויה הקטן מהשנים.

81-6
מחלקת תכנון ולפי
מ"ד 799
4.8.04

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

5. תכנית מוצעת מס' הר/מק/482/ב':

5.1. מטרת התכנית:

תיקון הוראות תכנית הר/482/3 א' בדבר חלוקה ואיחוד ללא הסכמה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

5.2. הוראות התכנית:

חלקה 88 וחלקה 91 יחולקו והחלקים המיועדים למגורים יאוחדו ללא הסכמה כמצויין בתסריט.

6. המצב המשפטי:

כמפורט בטבלת האיוון המצ"ב.

7. עקרונות ושיקולים בשומה:

7.1. נתבקשנו כאמור לערוך טבלת איוון למקרקעין שבנדון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7.2. סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קבע את העקרונות המנחים להליך החלוקה שלא בהסכמה, כדלקמן:

7.2.1. "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל שאפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

סג' א-8
החלטה תמך בית דין לתכנון ולבניה
מס' 447/04
4.8.04

7.2.2 "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".

7.2.3 "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס לשוויו של מגרשו הקודם חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

7.3 לאור כל האמור לעיל, נערכה טבלת חלוקה המצורפת לחוות דעת זו, כדלהלן:

7.3.1 ראשית, נאמד שווי השוק של המגרשים שיש להחיל עליהם את חוק המכירת נכס"ל כפוף ליעוד ולסימון בתשריט הבינוי עפ"י תכנית מפורטת הר/3/482/א לפי המחיר שהיה מתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

7.3.2 שנית, נאמד שוויו של כל אחד מן המגרשים המוצעים בתכנית החדשה על פי הוראותיה.

7.3.3 בנוסף, אומדני שווי המגרשים נערכו תוך התחשבות בגורמים והשיקולים הבאים:

7.3.3.1 מיקום.

7.3.3.2 שטח הקרקע, מידות המגרשים, קווי הבנין.

7.3.3.3 יעוד וזכויות הבניה בכל מגרש, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור.

7.3.3.4 נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה.

הועדה המקומית להכנת ולכונן
תכנית ר"מ
4.8.04



N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

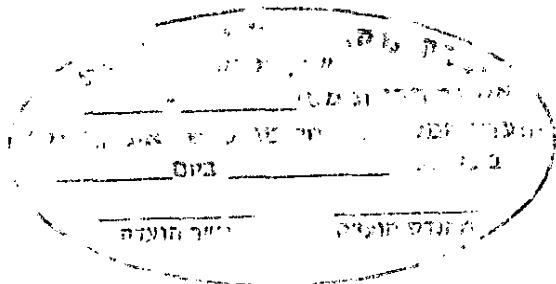
7

8. חוות הדעת:

טבלת האיזון להליך החלוקה שלא בהסכמה, אשר נערכה עפ"י העקרונות והנתונים שפורטו לעיל, מצורפת לחוות דעת זו.

ולראיה באתי על החתום,

רשיון וידע
נחמה בוגין
אגרונומית ושמאית מקרקעין
מוסמכת במנהל עסקים



הדעה המקומית לתנמן ולבניה
"הדברים"
4.8.04



חברי לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

רח' פנחס רחן 96 תל אביב טל: 6442484 - 03 (רב קווי) פקס: 6442485 - 03
מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב 61430 E-Mail: appraisers@bogin.co.il
P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430, Tel: 03 - 6442484 Fax: 03 - 6442485



Appraisal
Institute®

doc.N4225\דוחות\doc2004

תכנית איזון
חלקות 91, 88 בגוש 6453
חוד השרון

מצב יוצא										מצב נכנס									
			שטח (מ"ר)	יעוד	מס' מגרש להקצאה	שווי יחסי		שטח (מ"ר)	יעוד	מס' מגרש הר/482/א3									
לקבל	לשלם	שווי יחסי	שווי																
0.00	0.00	0.97	\$680,000	1115	מגורים ב'	88	0.97	\$19,973	131	מגורים ב'	88 א	88 ב	טרקלה חיה, זיסה שירם						
0.03	0.00	0.03	\$19,973	131	ש.צ.פ.	88 (1)	0.03	\$660,027	984	מגורים ב'	88 ג	88 ג	עירית חוד השרון						
				1402	דרך	91 (4)		\$19,973	131	מגורים ב'	88 ג	88 ג	עירית חוד השרון						
		1.00	\$699,973	2648			1.00	\$699,973	2648				סה"כ						

ולראיה באתי על החתום,
רשיון 231
נחמה בוגין
אגרנטית ושטאית מקרקעין
מוסמכת במנהל עסקים

החלטת המועצה
החלטת המועצה
4.8.04

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"הדרה"
אישור תכנית מס' 231/482
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 2004/010
מחנכס העדה